

行业周报 (第四十六周)

2019年11月17日

行业评级:

房地产 增持 (维持)

陈慎 执业证书编号: S0570519010002
研究员 chenshen@htsc.com

刘璐 执业证书编号: S0570519070001
研究员 liulu015507@htsc.com

韩笑 执业证书编号: S0570518010002
研究员 01056793959
hanxiao012792@htsc.com

林正衡 021-28972087
联系人 linzhengheng@htsc.com

本周观点

10月统计局房地产数据延续9月以来的热度,年底房企加速推货和销售回款目标压力下,新开工大幅增长,销售面积在供需双向因素支撑下连续4月正增长并带动累计增速年内首次回正。虽然拿地降幅有所改善,但百城土地市场成交和溢价率依然保持较低热度,推动房地产开发投资增速继续下行。10月70城新房、二手房价格环比涨幅均较上月收窄,整体量价保持平稳,需求端一城一策调控继续发挥效力。

上周回顾

上周地产板块下跌3.67%,相对沪深300指数收益为-1.26个百分点。细分板块方面,房地产开发下跌3.55%,中介服务下跌4.21%。

重点公司及动态

龙头房企销售、拿地、融资集中度依然在进一步提升,头部优势预计进一步凸显。去年四季度以来公募基金地产股持仓比重连续三个季度下滑,我们认为地产股的低估值、业绩增长潜力以及较高的股息率都能构筑四季度配置机会,建议优选融资渠道更为通畅、直接融资依赖度较低的房企:万科A、金地集团、华发股份、中南建设等,存量市场核心品种:中航善达、大悦城等。

风险提示:行业政策推进的节奏、范围和力度存在不确定性,部分房企经营风险,行业基本面下行风险。

一周涨幅前十公司

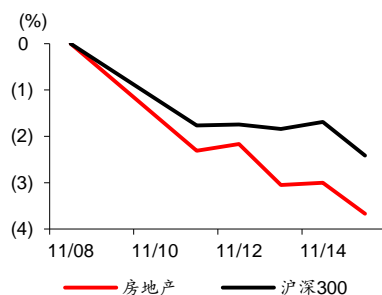
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
中房股份	600890.SH	15.66
宜华健康	000150.SZ	9.20
丰华股份	600615.SH	4.42
粤泰股份	600393.SH	4.06
中航善达	000043.SZ	3.59
阳光股份	000608.SZ	3.36
京投发展	600683.SH	1.00
长春经开	600215.SH	0.59
实达集团	600734.SH	0.45
万业企业	600641.SH	0.15

一周跌幅前十公司

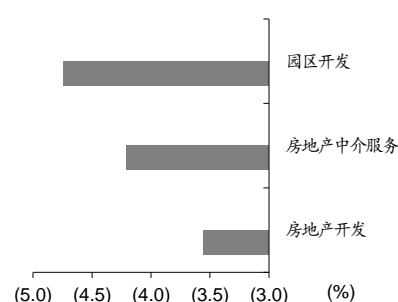
公司名称	公司代码	涨跌幅(%)
ST天业	600807.SH	(16.54)
新湖中宝	600208.SH	(10.93)
ST新梅	600732.SH	(10.00)
*ST华业	600240.SH	(9.47)
万通地产	600246.SH	(9.43)
东旭蓝天	000040.SZ	(9.15)
天保基建	000965.SZ	(8.18)
张江高科	600895.SH	(7.89)
苏州高新	600736.SH	(7.85)
中关村	000931.SZ	(7.40)

资料来源:华泰证券研究所

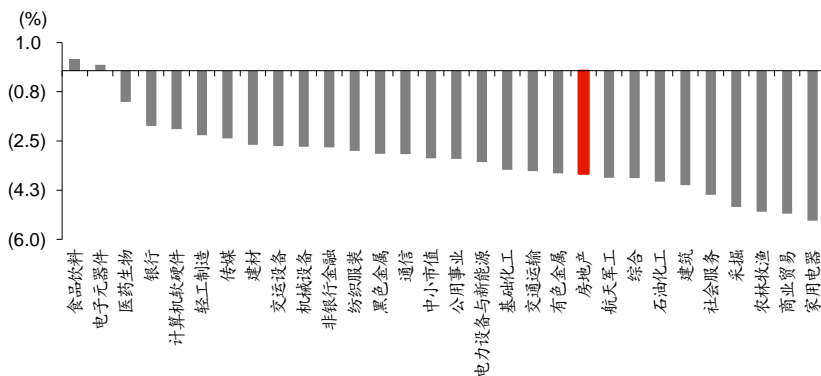
一周内行业走势图



一周行业内各子板块涨跌幅



一周内各行业涨跌幅



本周重点推荐公司

公司名称	公司代码	评级	11月15日 收盘价(元)	目标价区间 (元)	EPS(元)				P/E(倍)			
					2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E
万科A	000002.SZ	买入	26.49	32.76~36.40	2.99	3.64	4.39	5.27	8.86	7.28	6.03	5.03
金地集团	600383.SH	买入	11.69	13.32~15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	6.53	5.27	4.39	3.66
华发股份	600325.SH	买入	6.85	10.13~10.80	1.08	1.35	1.68	2.07	6.34	5.07	4.08	3.31
中南建设	000961.SZ	买入	7.80	10.80~11.88	0.59	1.08	1.90	2.46	13.22	7.22	4.11	3.17
大悦城	000031.SZ	买入	6.90	9.11~9.80	0.35	0.69	0.82	1.02	19.71	10.00	8.41	6.76

资料来源:华泰证券研究所

数读一周楼市 政策红黑榜

图表1：一周政策红黑榜（2019年11月9日-11月15日）

日期	城市	政策变化	政策具体内容
11月10日	广西	落户政策	广西壮族自治区人民政府办公厅颁布了《广西深化户籍制度改革若干规定》。《规定》明确，全面放开城镇落户条件，取消参保、居住年限、就业年限等落户限制，自2019年12月1日起施行。
11月11日	深圳	税费	深圳住建局自2019年11月11日起，将市辖区内（含深汕特别合作区）普通住房认定标准调整为“同时满足住宅小区建筑容积率在1.0以上，单套建筑面积144平方米以下的住房”，取消原先的分区域最高总价限制，以及“单套住房套内面积120平方米以下”的要求。
11月12日	北京	人才政策	顺义区梧桐工程引才聚才计划正式启动，认定人才分为科研创新类，投资创业类，经营管理类，技术技能类四类。被认定的高层次人才将享有户口进京，住房，用车，子女入学等11项政策支持。

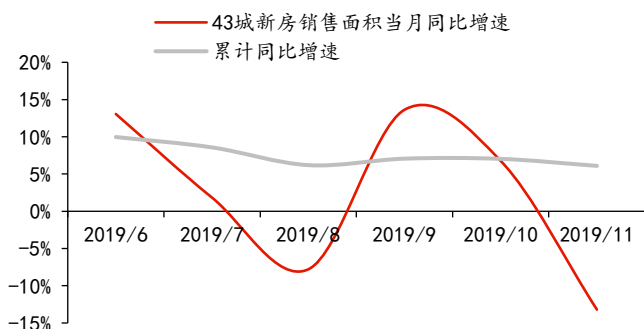
注：红底代表放松类政策变化，灰底代表收紧类政策变化，白底代表中性政策变化。

资料来源：各城市政府、房管局、住建委，华泰证券研究所

新房与二手房成交

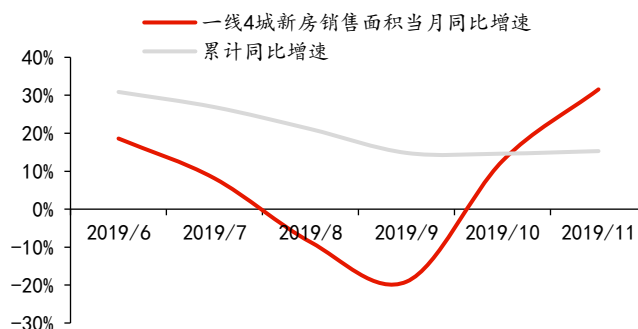
11月1日-15日43城新房销售面积同比下降13%，其中一线上升32%，二线下降8%，三线下降30%。年初至今43城新房销售面积累计同比上升6%，其中一线上升15%，二线上升21%，三线下降9%。

图表2：43城新房销售面积同比增速



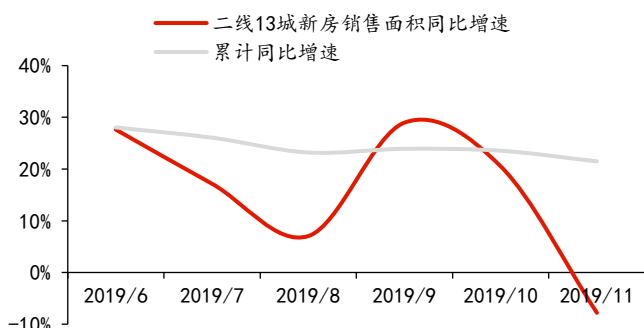
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表3：一线4城新房销售面积同比增速



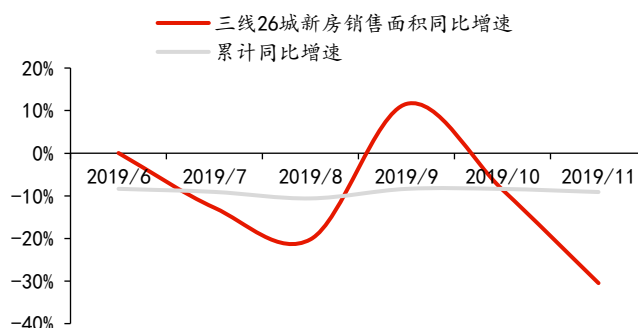
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表4：二线13城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

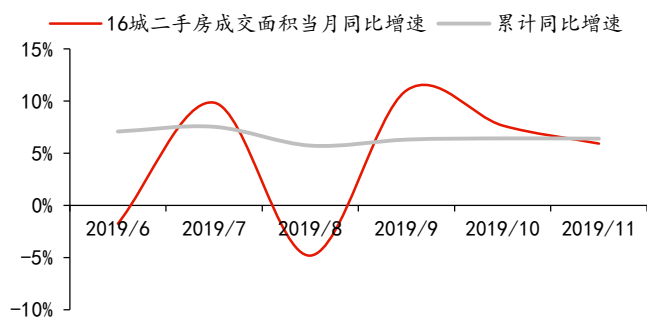
图表5：三线26城新房销售面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

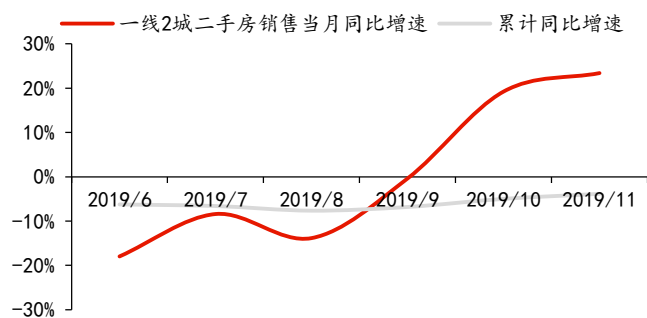
11月1日-15日16城二手房成交面积同比上升6%，其中一线上升23%，二线上升6%，三线下降9%。年初至今16城二手房累计同比上升6%，其中一线下降4%，二线上升18%，三线下降4%。

图表6：16城二手房成交面积同比增速



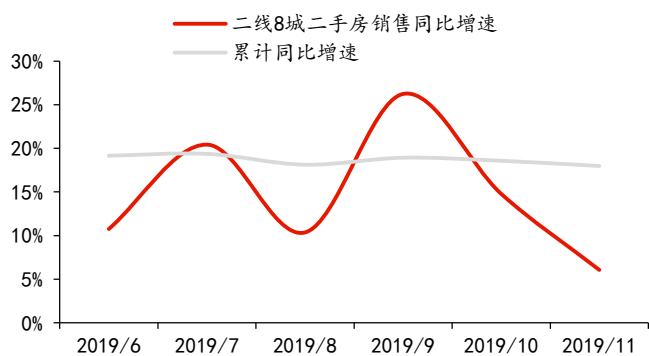
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表7：一线2城二手房成交面积同比增速



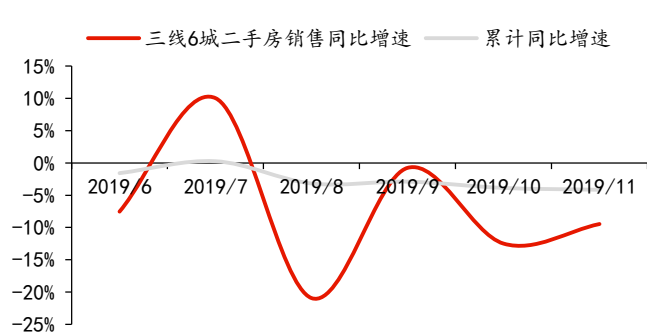
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表8：二线8城二手房成交面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表9：三线6城二手房成交面积同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表10：20城二手房热力图

日期	总体	北京	上海	广州	深圳	天津	杭州	南京	武汉	成都	济南	南宁	苏州	厦门	青岛	大连	佛山	无锡	扬州	岳阳	金华
1701	-50	-54	-78	62	-83	-39	-6	-50	232		-22	18	-67	-39	38	36		24	76	-2	72
1702	-14	-20	-61	253	-74	1	82	-36	104		87	79	-37	13	236	128		138	133	33	260
1703	-24	-19	-64	104	-73	-12	26	-46	17		64	20	-58	7	44	48		66	124	28	143
1704	-17	-36	-21	25	-26	-67	-10	-46	33		9	28	-43	-44	17	10		66	102	10	135
1705	-17	-55	-32	-1	61	-72	10	-25	40		-20	23	-14	-59	-21	46		61	79	-7	119
1706	-20	-35	-56	11	40	-80	27	-53	38	-7	-17	27	13	-76	-13	34		79	98	6	150
1707	-41	-67	-69	-10	0	-80	-43	-32	33	-32	-38	65	-7	-70	-25	28		-4	99	29	285
1708	-50	-70	-78	-21	-20	-83	-18	-37	-14	-23	-31	36	-22	-78	-25	47		-10	71	226	45
1709	-48	-71	-60	-34	-26	-80	-23	-52	-29	-11	-59	37	-72	-73	-35	34		-24	62	91	71
1710	-47	-71	-51	-35	-12	-35	-50	-72	19	-27	-35		-48	-53	-43	48		-57	33	62	-38
1711	-31	-56	-40	-28	19	-41	-46	-44	90		-45		-18	-45	-22	25		-17	40	25	10
1712	-14	-43	-11	-39	97	-26	-33	-21	92		-27	-46	6	8	-17	46		52	9	4	-6
1801	13	-2	22	-14	139	44	-12	-13	229		101	-16	95	-67	22	71		0	9	43	55
1802	-38	-40	-33	-66	41	-66	-55	-40	-26		-65	-28	6	-76	-42	31		-51	-37	23	-25
1803	-42	-57	-16	-65	16	-59	-52	-41	-3		-47	-32	-15	-88	-24	-3		-52	-43	-6	-42
1804	-18	-14	-17	-20	-6	80	-22	-44	-6		-23	-44	22	-70	2	32		-45	-29	3	-1
1805	6	68	6	7	9	750	-20	-46	4		29	-27	32	-43	3	17		-21	2	31	13
1806	14	77	23	-4	2	429	-22	9	-5	68	2	-24	24	18	-21	11		-27	-7	-16	-15
1807	16	107	17	3	20	100	14	-23	-19	24	-7	-22	55	42	-15	-6	-11	23	-5	0	-9
1808	12	95	15	-6	26	57	-49	-22	-22	11	-49	-32	77	117	-34	-6	68	5	-9	-7	-26
1809	-2	67	10	-29	-16	23	-65	-12	-21	-29	-54	-53	222	39	-52	-32	102	-30	-34	-28	-53
1810	6	44	11	-27	-29	33	-63	31	-35	-8	-31		191	18	-44	-26	192	29	-36	-32	-32
1811	-3	32	20	-57	-26	81	-62	-1	-42	-20	-6		88	40	-52	-19	129	-3	-52	-29	-58
1812	-10	13	27	-53	-47	32	-35	-20	-29	-11	8	-33	48	-21	-58	-26	115	-42	-48	8	-61
1901	-2	-12	42	-52	-38	5	-13	-10	-30	31	-21	44	52	330	-51	-31	23	-14	-29	-26	-73
1902	-3	-17	38	-49	-36	44	-28	1	-8	31	31	-28	22	226	-47	-67	101	-6	-24	-55	-41
1903	22	44	50	-32	-19	82	-2	26	5	113	30	0	4	360	-47	21	89	1	-29	-12	-38
1904	34	1	91	-31	28	51	-19	73	18	176	31	9	84	309	-27	-11	95	18	-22	-7	-42
1905	3	-24	44	-42	17	-61	-24	19	10	-13	11	-29	58	197	9	-12	141	5	-28	-31	-44
1906	1	-26	42	-39	-10	-17	-18	-7	19	-27	23	-49	64	127	30	-1	79	6	-29	-21	-30
1907	20	-14	45	-26	-4	39	-6	23	28	22	25	103	37	85	61	21	56	28	-4	-17	9
1908	9	-20	45	-32	-7	48	15	45	47	10	92	69	-5	35	66	16	-18	18	-15	-15	11
1909	22	-17	26	-10	48	61	52	76	49	46	124	119	-12	55	132	62	-21	57	17	4	46
1910	30	-5	37		89	49	70	58	52	15	90	97	-17	43	61	14		43	6	1	65
1911	25	2			92		34	38					84	-32	46	90		33	23	-5	87

注：表内数据为城市二手房成交套数同比增速，单位为%；11月份数据截至11月15日；成都、南宁、佛山部分时间数据缺失；上海、成都为中指院二手住宅城市全口径，广州为中原二手住宅全市中介网签口径，武汉、天津、济南为链家口径，无锡为Wind二手商品房城市全口径，其余城市为Wind二手住宅城市全口径，部分城市根据不同口径有所修正。部分城市数据暂未更新，总体增速为已更新数据的城市口径。

资料来源：Wind，链家，中原地产，华泰证券研究所

土地市场

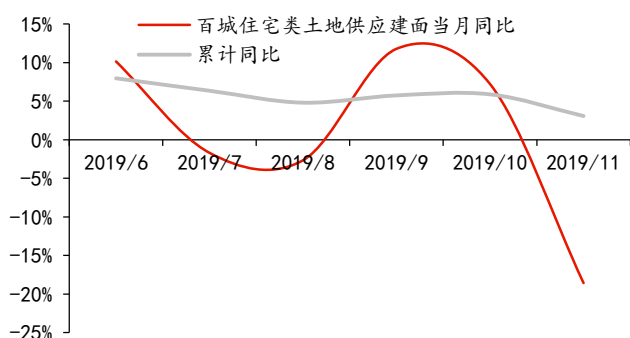
11月1日-11月10日百城住宅类土地供应建面同比下降19%，年初至今累计同比上升3%，其中一线上升22%，二线上升7%，三线下降2%。

百城住宅类土地成交建面同比下降56%，年初至今累计同比上升1%，其中一线上升31%，二线上升10%，三线下降10%。

百城住宅类土地成交楼面价同比上涨66%，年初至今累计同比上涨21%，其中一线上升5%，二线上升20%，三线上升15%。

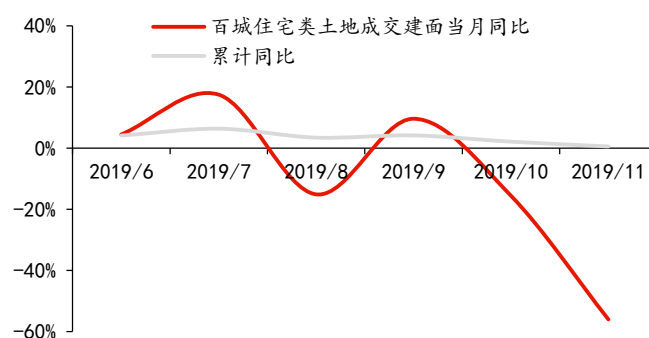
百城住宅类土地溢价率为6%，环比下降1.5个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为0%、4%、12%。

图表11：百城住宅类土地供应建面同比增速



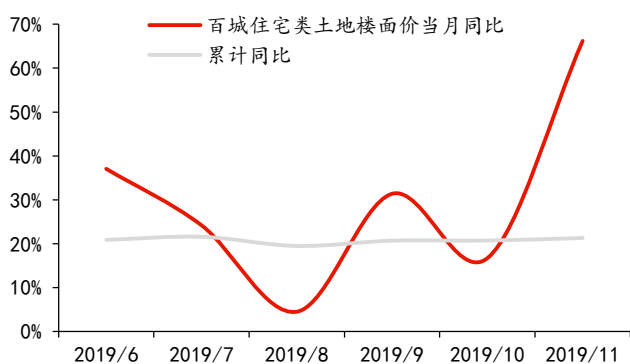
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表12：百城住宅类土地成交建面同比增速



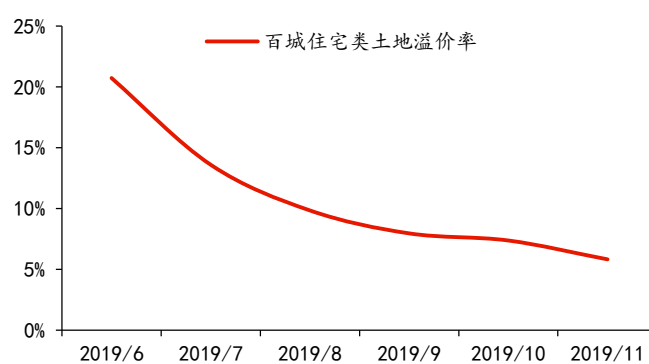
资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表13：百城住宅类土地成交楼面价同比增速



资料来源：Wind，华泰证券研究所

图表14：百城住宅类土地成交溢价率



资料来源：Wind，华泰证券研究所

重点公司概况

图表15：重点公司一览表

公司名称	公司代码	评级	11月15日		EPS (元)				P/E (倍)			
			收盘价 (元)	目标价区间 (元)	2018	2019E	2020E	2021E	2018	2019E	2020E	2021E
万科A	000002.SZ	买入	26.49	32.76-36.40	2.99	3.64	4.39	5.27	8.86	7.28	6.03	5.03
金地集团	600383.SH	买入	11.69	13.32-15.54	1.79	2.22	2.66	3.19	6.53	5.27	4.39	3.66
华发股份	600325.SH	买入	6.85	10.13-10.80	1.08	1.35	1.68	2.07	6.34	5.07	4.08	3.31
中南建设	000961.SZ	买入	7.80	10.80-11.88	0.59	1.08	1.90	2.46	13.22	7.22	4.11	3.17
大悦城	000031.SZ	买入	6.90	9.11-9.80	0.35	0.69	0.82	1.02	19.71	10.00	8.41	6.76
中航善达	000043.SZ	买入	22.23	22.31-23.25	1.28	0.44	0.64	0.81	17.37	50.52	34.73	27.44

资料来源：华泰证券研究所

图表16：重点公司最新观点

公司名称	最新观点
万科A (000002.SZ)	<p>核心观点</p> <p>公司发布三季报，2019前三季度实现营收2239亿元，同比增长27%；实现归母净利润182亿元，同比增长30%；EPS1.63元，略高于预期。在房地产融资收紧背景下，公司经营和融资优势凸显，有望把握土地市场和收并购机遇；一二线为主的布局将受益于重点城市需求韧性。上调盈利预测，预计2019-2021年EPS为3.64、4.39、5.27元，维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：万科A(000002 SZ,买入)：业绩高效增长，尽显王者风范</p>
金地集团 (600383.SH)	<p>核心观点</p> <p>公司发布三季报，前三季度实现营收425.32亿元，同比+26.91%；归母净利54.25亿元，同比+3.41%，EPS1.20元；因扩张战略下三费增幅较大，业绩略低于预期。随着四季度结算高峰来临，全年业绩增速预计得以恢复。连续两年强拓展积累充沛一二线城市货值，2019年可售货值充沛，有望助公司销售冲刺2000亿；高分红属性凸显低估值。我们维持公司2019-2021年EPS分别为2.22、2.66、3.19元的业绩预测，维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：金地集团(600383 SH,买入)：费用影响业绩，待Q4结算高峰</p>
华发股份 (600325.SH)	<p>核心观点</p> <p>公司发布三季报，1-3Q实现营收194亿元，同比+48%；实现归母净利润17亿元，同比+7%；业绩符合预期。公司业绩弹性有望持续释放，充裕货值助推其在2019年迎来新机遇，融资渠道和成本优势明显，公司和大股东在大湾区的深厚资源将受益于区域红利提振。我们预计2019-2021年EPS为1.35、1.68、2.07元，目标价10.13-10.80元，维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：华发股份(600325 SH,买入)：高成长持续兑现，土地拓展逐步发力</p>
中南建设 (000961.SZ)	<p>核心观点</p> <p>10月28日三季报显示，前三季度公司营业收入409.6亿元，同比+36.5%；归母净利22.6亿元，同比+78.7%；EPS0.61元。其中三季度实现归母净利9.52亿元，同比+180%。业绩接近预报上限，业绩释放节奏逐步加快，符合预期。考虑到四季度业绩结转比重较高，因此依然维持2019-2021年EPS 1.08、1.90、2.46元的盈利预测，维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：中南建设(000961 SZ,买入)：业绩高速增长，拓展有望进一步发力</p>
大悦城 (000031.SZ)	<p>核心观点</p> <p>2019前三季度营业收入223.3亿，较调整后同比+68%，归母净利约24.4亿元，较调整后同比+47%，EPS0.62元，其中第三季度盈利5.0亿元，符合预期，主要源于报告期商品房销售收入结转增加。维持2019-2021年EPS 0.69、0.82、1.02元的盈利预测，维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：大悦城(000031 SZ,买入)：业绩高速增长，逆周期扩张</p>
中航善达 (000043.SZ)	<p>核心观点</p> <p>公司发布公告，拟变更公司名称为“招商局积余产业运营服务股份有限公司”，变更证券简称为“招商积余”，变更证券代码为“001914”。公司更名彰显重要战略定位，物管业务具备较强内生增长实力，收购招商物业后有望实现规模翻番、资源翻番，打造非住宅物管央企旗舰。不考虑收购，预计公司2019-2021年EPS为0.44、0.64、0.81元，维持“买入”评级。</p> <p>点击下载全文：中航善达(000043 SZ,买入)：强化战略定位，加持百年荣光</p>

资料来源：华泰证券研究所

行业与公司动态

图表17： 行业新闻概览

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年11月16日	华夏时报	二手房信号！55个月来70城首现半数房价下调，个别三四线城市已连续下跌半年 (点击查看原文)
2019年11月16日	财联社	中国央行：按照“因城施策”的基本原则，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段 (点击查看原文)
2019年11月16日	证券时报	深圳“豪宅税”减了 二手房价格却“升了” (点击查看原文)
2019年11月16日	上海证券报	10月70城房价涨幅回落 房地产市场进一步趋稳 (点击查看原文)
2019年11月16日	中国证券报	部分房企10月成交量创新高 (点击查看原文)
2019年11月16日	中国证券报	房价涨幅回落趋势有望延续 (点击查看原文)
2019年11月16日	中国证券报	多地整治住房租赁市场乱象 (点击查看原文)
2019年11月16日	21世纪经济报道	楼市拐点出现了？二手房价环比下跌城市超上涨城市 (点击查看原文)
2019年11月15日	经济观察报	高溢价捷徑正被“围堵” 深圳抬升产业用地使用门槛 (点击查看原文)
2019年11月15日	券商中国	楼市拐点出现？10月全国房价继续降温，环比涨幅全面回落，35城二手房价环比下跌 (点击查看原文)
2019年11月15日	观点地产网	2019中国商业地产发展年度报告隆重发布 (点击查看原文)
2019年11月15日	观点地产网	香港今年首9个月私楼动工量仅6327伙 创近5年新低 (点击查看原文)
2019年11月15日	观点地产网	2019年度中国商业地产品牌价值TOP30 (点击查看原文)
2019年11月15日	观点地产网	2019年度中国商业地产创新能力TOP30 (点击查看原文)
2019年11月15日	中国经营网	产城融合新模式探索：用体系去支撑产业园发展 (点击查看原文)
2019年11月15日	新京报网	房子促销房价再降！半数城市二手房销售价格环比下跌 (点击查看原文)
2019年11月15日	中国证券报	时隔55个月，再现半数二手房跌价！北京新房价涨跌幅前十，一二三线环比涨幅全部回落 (点击查看原文)
2019年11月15日	中证网	10月房地产信托规模持续收缩 (点击查看原文)
2019年11月15日	新京报网	北京前10月住宅销售552.8万平，同比增58.9% (点击查看原文)
2019年11月15日	阿思达克	路透测算内地10月70城市房价按年升7.8% 升幅为14个月低 (点击查看原文)
2019年11月15日	中国网	10月份70城中一半城市二手房价下降 (点击查看原文)
2019年11月15日	大众证券报	商品房销售面积增速年内首次转正，券商建议房地产可积极配置 (点击查看原文)
2019年11月15日	界面	海南整治房地产领域重罚137家房企机构 (点击查看原文)
2019年11月15日	上海金融报	前10月商品房销售面积增速“转正” 上海楼市“银十”未现 (点击查看原文)
2019年11月15日	财经网	房企多元化转型难成功 早年试水者仍在盈利边缘挣扎 (点击查看原文)
2019年11月15日	阿思达克	国统局：10月70大中城市中有50城新建商品住宅价格按月上涨 (点击查看原文)
2019年11月15日	新华网	济南：商贷按月委托提取公积金能跨行支付了 (点击查看原文)
2019年11月15日	经济日报	三季度房地产信托发行规模继续下降 (点击查看原文)
2019年11月15日	中国经济时报	深圳调整豪宅标准 将带动楼市成交量走高 (点击查看原文)
2019年11月15日	证券日报	前10个月房地产开发投资同比增长10.3% “以价换量”效果得到明显体现 (点击查看原文)
2019年11月15日	21世纪经济报道	10月商品房销售增速回升背后：资金压力高悬 房企继续“卖房求生” (点击查看原文)
2019年11月15日	21世纪经济报道	房贷上行趋势不变长三角与珠三角，房价怎么波动？ (点击查看原文)
2019年11月15日	每日经济新闻	前10月商品房销售额增速继续加快 今年或破15万亿创新高 (点击查看原文)
2019年11月15日	经济参考报	全国商品房销售面积增速年内首次转正 (点击查看原文)
2019年11月15日	选股宝	房企到位资金增速再次回落，10月95家典型房企融资总额环比下降近25% (点击查看原文)
2019年11月15日	第一财经日报	大房企终于要过这一坎：多元化 (点击查看原文)
2019年11月15日	新浪网	“双11”房企战果如何？找房用户增5倍订单增3倍 (点击查看原文)
2019年11月15日	券商中国	刚需依然坚韧！全国商品房销售指标连续4个月反弹，“以价换量”效果显现 (点击查看原文)
2019年11月14日	搜狐网	“房证同交”让业主和企业都乐开花 (点击查看原文)
2019年11月14日	中国证券网	机构：楼市“整体稳定”仍是今年最后两个月大趋势 (点击查看原文)
2019年11月14日	中国经济网	太原楼市贷款收紧 房贷审批条件从严 (点击查看原文)
2019年11月14日	时代周报	回落0.2%，房企自救难阻10月房地产开发投资同比增速重返下跌通道 (点击查看原文)
2019年11月14日	搜狐焦点网	“止跌令”“豪宅线”透露啥信号？有涨有跌而不是大涨大跌 (点击查看原文)
2019年11月14日	一财网	楼市销售面积增速首次由负转正，龙头房企领跑 (点击查看原文)
2019年11月14日	中国网地产	机构：10月中资房企净融资额再创新低 (点击查看原文)
2019年11月14日	新京报网	今年前十月房地产开发投资增10.3% (点击查看原文)
2019年11月14日	中证网	1-10月商品房销售面积同比增长0.1% 增速年内首次由负转正 (点击查看原文)
2019年11月14日	阿思达克	内地首十月房地产开发企业到位资金按年增7% (点击查看原文)
2019年11月14日	阿思达克	内地10月房地产开发景气指数升至101.14 (点击查看原文)
2019年11月14日	阿思达克	内地首十月商品房销售额按年增7.3% 销售面积增速转正 (点击查看原文)
2019年11月14日	中国证券网	1-10月份全国房地产开发投资额同比增长10.3% (点击查看原文)
2019年11月14日	新华网	我省重拳整治房地产违法违规现象 (点击查看原文)
2019年11月14日	财联社	多地楼盘大幅促销引业主抗议 楼市再陷“降价维权”魔咒 (点击查看原文)
2019年11月14日	深圳发布	深圳新版租房合同启用 规定押金不超过两个月月租 (点击查看原文)
2019年11月14日	中国经济网	精装修变身“惊装修”，开发商请出来走两步 (点击查看原文)

新闻日期	来源	新闻标题及链接地址
2019年11月14日	21世纪经济报道	弱市中房企融资两极分化 万科发债利率低至3.15% (点击查看原文)
2019年11月14日	券商中国	功能布局更纯粹!北京新出两宗纯住宅用地,住宅商办不再“混搭”,能否提升各自价值? (点击查看原文)
2019年11月13日	北京日报	北京土地新规出台 住宅用地出让不再“搭”商办 (点击查看原文)
2019年11月13日	选股宝	全国多地开展房地产市场秩序专项整治活动 (点击查看原文)
2019年11月13日	券商中国	深圳取消“豪宅税”,房价立即跳涨?重拳整治地产乱象仍在持续,10月份已有14城出手 (点击查看原文)
2019年11月13日	和讯网	报告:年内百城二手房价稳中有涨,不及2018年高位价格水平 (点击查看原文)
2019年11月13日	21世纪经济报道	深圳“豪宅税”调整追踪:部分二手房卖家涨价,加速换房链条转动 (点击查看原文)
2019年11月13日	南方都市报	广州出台剩余额经适房销售政策 (点击查看原文)
2019年11月13日	中国证券报	土地市场成交趋淡态势延续 (点击查看原文)
2019年11月13日	证券时报	房地产政策需灵活调整 有效满足市场需求 (点击查看原文)
2019年11月13日	证券时报	前海推居住用地被限价:年末深圳土地市场高潮不断 (点击查看原文)
2019年11月13日	21世纪经济报道	中小房企远走海外发债利率最高升至15% (点击查看原文)
2019年11月13日	经济参考报	报告:首套房贷利率连续5个月小幅上升 (点击查看原文)
2019年11月12日	新京报	国务院大督查:部分地方仍存在“红顶中介”等突出问题 (点击查看原文)
2019年11月12日	中国建设新闻网	助力“住有所居” 住房租赁专项整治持续推进 (点击查看原文)
2019年11月12日	搜狐焦点网	为美好而来 京、津、保三处几何中心 永清将成为重要区域 (点击查看原文)
2019年11月12日	新京报网	天津住建委:同一机构新房佣金点不得高于二手房佣金点 (点击查看原文)
2019年11月12日	新京报网	动产担保统一登记试点以来,北京动产抵押融资近300亿 (点击查看原文)
2019年11月12日	新京报网	10月北京租房市场租金小幅下降 (点击查看原文)
2019年11月12日	阿思达克	澳门9月新批住宅按揭贷款按月减少9.4% (点击查看原文)
2019年11月12日	中国证券网	天津市多举措严管楼市整治乱象 (点击查看原文)
2019年11月12日	中国新闻网	香港私人住宅平均租金连跌3个月 跌幅持续扩大 (点击查看原文)
2019年11月12日	搜狐焦点网	多地明确房贷利率浮动下限平稳“换锚”中各方准备如何 (点击查看原文)
2019年11月12日	界面	深圳规定租房押金不超两个月月租 (点击查看原文)
2019年11月12日	新华网	住房租赁市场,厦门这样来规范 (点击查看原文)
2019年11月12日	21世纪经济报道	431家房企宣告破产,房企融资凛冬已至!中小城商业地产洗牌,百强房企所持64%商业项目亏损 (点击查看原文)
2019年11月12日	新京报网	深圳调整豪宅认定标准 业内:北京也可适时调整 (点击查看原文)
2019年11月12日	和讯网	香港楼市美国化,内地楼市德国化,如何判断一个地方的房子还能不能买? (点击查看原文)
2019年11月12日	阿思达克	据报深圳放宽普通住宅界定标准 取消实际成交价限定要求 (点击查看原文)
2019年11月12日	上海证券报	深圳取消普通商品住房标准的价格上限 (点击查看原文)
2019年11月12日	证券日报	深圳大面积取消楼市“豪宅税” 二手房购房成本或明显下降 (点击查看原文)
2019年11月12日	时代周报	前十月25家房企销售超千亿元近6成目标完成率超80% (点击查看原文)
2019年11月12日	时代周报	借势电商营销 房企发动“双11”促销战 (点击查看原文)
2019年11月12日	时代周报	风云变幻40年 中国房地产的爆发与平静 (点击查看原文)
2019年11月12日	东方今报	深圳调整普通商住房标准 部分二手房交易将少缴5%的增值税 (点击查看原文)
2019年11月12日	时代周报	31省房地产投资占比小幅上升 上海北京逾五成 (点击查看原文)
2019年11月12日	证券时报	深圳豪宅认定标准调整 刚需购房者成本降低 (点击查看原文)
2019年11月12日	证券时报	10月信托融资量价齐跌 地产信托环比大降六成 (点击查看原文)
2019年11月12日	每日经济新闻	房企洗牌 让整个行业更健康 (点击查看原文)
2019年11月12日	选股宝	截至11月11日,宣告破产的房企已经增加到431家 (点击查看原文)
2019年11月12日	21世纪经济报道	中小城市商业地产正洗牌,百强房企所持六成商业项目亏损 (点击查看原文)
2019年11月12日	21世纪经济报道	银行、信托通道紧缩逾六成 房企融资凛冬已至 (点击查看原文)
2019年11月11日	央广网	楼市“稳”字当头:不走靠房地产拉动经济的老路 (点击查看原文)
2019年11月11日	中国证券报	楼市大动作!深圳144平方米以下住宅取消豪宅税,豪宅界定不再与总价挂钩 (点击查看原文)
2019年11月11日	中国证券网	上周房地产信托新增规模大幅下滑 (点击查看原文)
2019年11月11日	南方日报	项目备案全流程网上办“零跑动” (点击查看原文)
2019年11月11日	南方都市报	“以价换量”广州写字楼空置率创新低 (点击查看原文)
2019年11月11日	深圳商报	新版合同深圳出租人不得无故扣押金 (点击查看原文)
2019年11月11日	证券日报	新房市场挤出投资后交易额将缩至5万亿元 (点击查看原文)

资料来源:财汇资讯、华泰证券研究所

图表18：公司动态

公司	公告日期	具体内容
万科A	2019-11-14	万科A：公司章程A+H（2019年11月） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5744097.pdf
	2019-11-14	万科A：第十八届董事会第二十四次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5744096.pdf
	2019-11-13	万科A：根据95亿美元中期票据计划发行于2025年到期的4.23亿美元及于2029年到期的3亿美元中期票据的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-13\5742245.pdf
中航善达	2019-11-15	2016年面向合格投资者公开发行公司债券临时受托管理事务报告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-15\5744825.pdf
天健集团	2019-11-15	关于子公司竞得土地使用权事项的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-15\5745274.pdf
	2019-11-13	关于公司控股子公司为子公司借款提供担保、抵押事项的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-13\5742265.pdf
金融街	2019-11-14	关于为全资子公司债务融资提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743466.pdf
	2019-11-12	第八届董事会第五十次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-12\5738346.pdf
	2019-11-12	关于对外提供财务资助的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-12\5738348.pdf
	2019-11-12	独立董事关于公司对外提供财务资助的独立意见 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-12\5738347.pdf
我爱我家	2019-11-13	2019年第二次临时股东大会决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-13\5741683.pdf
	2019-11-13	2019年第二次临时股东大会的法律意见书 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-13\5741682.pdf
	2019-11-13	公司章程（2019年11月） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-13\5741684.pdf
金科股份	2019-11-16	关于2019年第九次临时股东大会决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5748132.pdf
	2019-11-16	2019年第九次临时股东大会的法律意见书 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5748131.pdf
	2019-11-16	关于卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之一期持股计划的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5748133.pdf
	2019-11-13	关于控股子公司对公司及控股子公司提供担保的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-13\5742029.pdf
	2019-11-13	关于控股子公司取消部分担保额度及拟对控股子公司提供担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-13\5742030.pdf
	2019-11-13	关于控股子公司对参股公司提供担保的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-13\5742028.pdf
	2019-11-12	关于召开2019年第九次临时股东大会的提示性公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-12\5739710.pdf
中南建设	2019-11-16	关于公司控股股东持股质押的公告（11月16日） 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5747604.pdf
	2019-11-12	关于为诸暨璟铭等公司提供担保的进展公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-12\5740056.pdf
荣盛发展	2019-11-15	关于控股股东所持公司部分股份解除质押的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-15\5745175.pdf
滨江集团	2019-11-12	关于控股股东部分股份解除质押的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-12\5738846.pdf
北京城建	2019-11-14	北京城建关于向上海金茂投资管理集团有限公司提供反担保的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743865.pdf
	2019-11-14	北京城建关于控股股东北京城建集团有限责任公司与北京住总集团有限责任公司合并重组的公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743864.pdf
	2019-11-14	北京城建第七届董事会第三十次会议决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743863.pdf
	2019-11-14	上海金茂三季报 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743862.pdf
华发股份	2019-11-12	华发股份2019年第十次临时股东大会决议公告 链接： https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESZ_STOCK\2019\2019-11\2019-11-12\5739272.pdf

	2019-11-12	华发股份 2019 年第十次临时股东大会的法律意见书 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-12\5739271.pdf
蓝光发展	2019-11-16	蓝光发展关于召开 2019 年第十二次临时股东大会的通知 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5747167.pdf
	2019-11-16	蓝光发展关于公司拟提供对外担保的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5747165.pdf
	2019-11-16	蓝光发展独立董事关于第七届董事会第二十九次会议相关事项的独立意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5747164.pdf
	2019-11-16	蓝光发展第七届监事会第二十次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5747163.pdf
	2019-11-16	蓝光发展第七届董事会第二十九次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5747168.pdf
	2019-11-15	蓝光发展关于“16 蓝光 02”公司债券转售实施结果的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-15\5745485.pdf
	2019-11-13	蓝光发展 2019 年第十一次临时股东大会决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-13\5741391.pdf
	2019-11-13	蓝光发展 2019 年第十一次临时股东大会的法律意见书 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-13\5741390.pdf
绿地控股	2019-11-16	绿地控股第九届董事会第七次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5747161.pdf
	2019-11-16	绿地控股关于召开 2019 年第二次临时股东大会的通知 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5747158.pdf
	2019-11-16	绿地控股关于为南京兴昌置业发展有限公司提供担保额度的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5747157.pdf
	2019-11-16	绿地控股第九届董事会第七次会议独立董事意见书 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5747160.pdf
	2019-11-16	绿地控股关于变更会计师事务所的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5747162.pdf
	2019-11-16	被担保人的基本情况和最近一期的财务报表 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-16\5747159.pdf
	2019-11-15	绿地控股关于子公司发行美元债券的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-15\5745043.pdf
光明地产	2019-11-14	光明食品集团上海东平小镇农场有限公司审计报告及财务报表 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743410.pdf
	2019-11-14	光明地产第八届董事会第一百七十八次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743416.pdf
	2019-11-14	国资备案表 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743411.pdf
	2019-11-14	光明地产关于收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 70% 股权暨关联交易的公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743408.pdf
	2019-11-14	光明地产独立董事关于收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 70% 股权暨关联交易相关事项的独立意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743406.pdf
	2019-11-14	光明地产第八届监事会第三十七次会议决议公告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743412.pdf
	2019-11-14	光明地产拟协议收购股权涉及的光明食品集团上海东平小镇农场有限公司股东全部权益价值资产评估报告 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743409.pdf
	2019-11-14	光明地产独立董事关于收购光明食品集团上海东平小镇农场有限公司 70% 股权暨关联交易相关事项的事前认可意见 链接: https://crm.htsc.com.cn/pdf_finchina/CNSESH_STOCK\2019\2019-11\2019-11-14\5743407.pdf

资料来源: 公司公告, 华泰证券研究所

风险提示

行业政策风险：融资收紧的节奏、范围、力度，“一城一策”落地的节奏、范围、力度，房地产税推进的节奏和力度存在不确定性。

房企经营风险：房地产行业融资环境暂未出现明显放松，销售下行可能导致部分中小房企资金链面临更大压力，不排除部分中小房企出现经营困难等问题。

行业下行风险：若调控政策未出现较大力度放松，行业经历2008年以来最长上行周期后，需求存在一定透支，叠加居民加杠杆空间和能力的收窄，本轮下行期的持续时间和程度存在超出预期的可能（尤其是部分三四线城市），使得行业销售、投资增速低于我们在悲观情景下的假设值。

免责声明

本报告仅供华泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）客户使用。本公司不因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、评估及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。同时，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价。该等观点、建议并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对客户私人投资建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告所指的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为之提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本公司的资产管理部、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许范围内使用，并注明出处为“华泰证券研究所”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权力。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格，经营许可证编号为：91320000704041011J。

全资子公司华泰金融控股（香港）有限公司具有香港证监会核准的“就证券提供意见”业务资格，经营许可证编号为：A0K809

©版权所有 2019 年华泰证券股份有限公司

评级说明

行业评级体系

一 报告发布日后的 6 个月内的行业涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一 投资建议的评级标准

增持行业股票指数超越基准

中性行业股票指数基本与基准持平

减持行业股票指数明显弱于基准

公司评级体系

一 报告发布日后的 6 个月内的公司涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准；

一 投资建议的评级标准

买入股价超越基准 20% 以上

增持股价超越基准 5%-20%

中性股价相对基准波动在 -5%~5% 之间

减持股价弱于基准 5%-20%

卖出股价弱于基准 20% 以上

华泰证券研究

南京

南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼/邮政编码：210019

电话：86 25 83389999/传真：86 25 83387521

电子邮件：ht-rd@htsc.com

深圳

深圳市福田区益田路 5999 号基金大厦 10 楼/邮政编码：518017

电话：86 755 82493932/传真：86 755 82492062

电子邮件：ht-rd@htsc.com

北京

北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 18 层
 邮政编码：100032

电话：86 10 63211166/传真：86 10 63211275

电子邮件：ht-rd@htsc.com

上海

上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 栋 23 楼/邮政编码：200120

电话：86 21 28972098/传真：86 21 28972068

电子邮件：ht-rd@htsc.com